

DOSSIER INFORMATIVO DEL PROMOTOR

D. Carlos Javier Molina Navarro

Coinversiones Fiduciarias Hispalis, SL

OBJETO DEL DOCUMENTO

Presentar la experiencia profesional y la vinculación societaria de D. Carlos Javier Molina Navarro, con especial énfasis en su actividad como promotor y especialista en el ESTUDIO Y ANÁLISIS DE VIABILIDAD de cada operación, antes y después de actuar a través del vehículo CFH (Coinversiones Fiduciarias Hispalis), y en su capacidad de captación de suelos con potencial de desarrollo inmobiliario.

1) RESUMEN EJECUTIVO

- Actividad continuada en el sector inmobiliario durante más de tres décadas, con foco histórico en Madrid y Toledo, y, en los últimos años, Costa de la Luz, Litoral de Cádiz y Campo de Gibraltar.
- Pilar diferencial: la BÚSQUEDA, ANÁLISIS DE VIABILIDAD y PUESTA EN VALOR DEL SUELO como base de todas las decisiones de inversión y desarrollo.
- Enfoque comercial: identificación y captación de suelos con capacidad de ulterior desarrollo, filtrados por criterios urbanos, técnicos y económico-financieros propios.
- Resultado tangible: materialización en promociones propias y en operaciones intermediadas; selección rigurosa (go/no-go) que prioriza seguridad jurídica, plazos y rentabilidad ajustada al riesgo.
- Control societario actual: CFH (Coinversiones Fiduciarias Hispalis) pertenece al 100% a la sociedad Expansión de Suelo, SL, a su vez participada al 100% por D. Carlos Javier Molina Navarro, Administrador Único.
- Proyecto en curso: promoción 60 VPPL en el Sector 5 “Los Tomates” (Algeciras), continuando la senda de las 64 VPO “Residencial Río de la Miel” (2021-2023), ejecutadas por esta misma Sociedad.

2) TRAYECTORIA SINTÉTICA

- +35 años en inversión, gestión de activos/deuda y desarrollo de suelo y residencial.
- +500 operaciones realizadas/analizadas a lo largo de la carrera (residencial, hotelero, Deportivo, terciario, industrial). Centrado en toda España, especialmente en Madrid y provincial de Toledo.
- Relaciones con entidades, servicers y fondos (BBVA/Anida/Divarian, Sareb/Haya/Altamira/Solvía/Servihabitat, Blackstone, Cerberus, Bank of America, etc.); sociedades patrimoniales, family office, grupos inmobiliarios e inversores privados.

3) PROPUESTA DE VALOR

- CAPTACIÓN DE SUELO: prospección sistemática (red propia, off-market, servicers, entidades financieras, promotores locales, administraciones e instituciones públicas, instituciones privadas, particulares).
- ANÁLISIS DE VIABILIDAD 360º: planeamiento, cargas, afecciones, capacidad edificatoria, costes, demanda y absorción, licenciamiento, cronograma y riesgos.
- PUESTA EN VALOR: optimización de producto (mix, tipologías), fases, negociación de suelos (compra, permuta, JV, opción), financiación y estrategia de salida (venta/comercialización o coinversión).

4) OPERACIONES Y RELACIONES RELEVANTES (selección)

ALCANCE GEOGRÁFICO

- Toledo (2000–2007): hito fundacional de metodología de captación y análisis (base de >3.000 viviendas posteriores).
- Madrid: núcleo histórico de operaciones y cartera.
- Andalucía (Cádiz): Algeciras (Sector 5) y sede en Novo Sancti Petri como base de prospección a lo largo de la costa de Cádiz.

4.1 Con entidades financieras y servicers

- BBVA / Anida / Divarian (JV con Cerberus) — operaciones singulares (2012–2020), con facturación de comisiones a través de Expansión de Suelo.
- Sareb y sus servicers: Haya, Altamira, Solvia, Servihabitat.
- Acceso a carteras de deuda off-market; interlocución con Hipogest, Copernicus, Goldman Sachs (histórico), Blackstone, Cerberus, Bank of America, entre otros.

4.2 Activos singulares (ejemplos)

- Hotel Foxá Tres Cantos (Madrid) — BBVA.
- Residencia de la Sierra (C/ Cascajal 16, Cercedilla) — BBVA.
- Hotel Quo (Av. Quitapesares 35, Villaviciosa de Odón) — BBVA.
- Edificio C/ Monte Perdido 69 (Madrid) — BBVA.
- Hotel Palacete Mirador de Córdoba (Av. del Brillante 5) — BBVA.
- Complejo “Las Cuevas Pedro Antonio de Alarcón” (Guadix, Granada) — BBVA.
- Suelos y edificios gestionados/operados con Sareb/servicers :Getafe; con Altamira, C/ Azucenas 97–99, Madrid; C/ Federico Marín 15, Valdemoro; con Anticipa-Angol, Algeciras – M^a Téllez.

4.3 Cartera de actuaciones en Madrid (histórico, selección)

- | | |
|---------------------------|---|
| • C/ Mayor, 40 | • C/ San Bernardo, 114 |
| • C/ Augusto Figueroa, 47 | • C/ Prado, 42 |
| • C/ Mesón de Paredes, 32 | • C/ Génova, 17 |
| • C/ Cava Baja, 15 | • C/ Gran Vía, 54 |
| • C/ Bravo Murillo, 215 | • C/ Recoletos, 8 |
| • C/ Pez, 19 | • C/ Luchana, 22 |
| • C/ Pozas, 16 | • C/ Manuela Malasaña, 3 |
| • C/ Olmos, 32 | • C/ del Príncipe, 3 y 6 |
| • C/ Atocha, 51 | • Pza de Santa Catalina de los Donados, 3 |
| • C/ Lérida, 67 | • C/ Juan de Olías, 25 |

4.4 Provincia de Toledo (2000–2007)

- Compra de más de 3 millones de m² de suelo en diferentes poblaciones, para el posterior desarrollo de más de 3.000 viviendas.
- Trabajo de campo intensivo: cartografía, visitas, contraste con planeamiento, diálogo con ayuntamientos/técnicos y titulares de suelo.
- Aprendizajes clave: disciplina en la selección (ratio de conversión bajo por criterios exigentes), reducción de riesgos urbanísticos y de ejecución, y modelización de escenarios conservadores y realistas.

- Impacto en metodología actual: el enfoque Toledo sirve como marco base para la búsqueda y la decisión “go/no-go” en CFH.
- Provincia de Toledo (2000–2007)

4.5 Provincia de Cádiz

4.5.1 Residencial Río de la Miel (64 VPO, Algeciras — 2021–2023)

- Selección del producto, tras análisis comparado de más de 20 operaciones de suelo; mejor binomio viabilidad-rentabilidad-plazo.
- Entrega de 64 viviendas VPO en 4 bloques; piscinas, pistas y zonas comunes; entorno Parque Natural de los Alcornocales.
- Financiación: 2,7 M€ capital privado (Everge Financing/Vehicle y partícipes). Préstamos devueltos íntegramente (principal + intereses), antes de la entrega de las viviendas.

4.5.2 Residencial Sotobosque 60 VPPL — Sector 5 “Los Tomates”, Algeciras (en curso)

- Bloque plurifamiliar; 60 viviendas VPPL (~72 m² ud.).
- Semisótano con 60 plazas (3 adaptadas) + cargador VE + 60 trasteros; segundo sótano independiente con 60 plazas libres.
- Zonas comunes: ~5.000 m² ajardinados, pádel, polideportiva, piscinas con clorador salino, juegos infantiles, solárium y área social.
- Inversión estimada: ~10,3 M€ (autofinanciación + financiación bancaria + capital privado).

5) METODOLOGÍA OPERATIVA (de la oportunidad al cierre)

- Sourcing: oportunidades originadas por red propia, servicers, entidades financieras, administración y promotores.
- Prefiltro: viabilidad urbanística y técnica (ordenación, afecciones, servidumbres, riesgos ambientales; compatibilidad de uso; edificabilidades).
- Due diligence: técnica, jurídica y comercial. Comparables de mercado y test de absorción.
- Modelo económico: flujos por fases, CAPEX/OPEX, sensibilidad (venta/coste/plazos), estructura financiera y márgenes objetivo.
- Estructuración: compra directa, permuta, JV, opción de compra, aportación de suelo, forward funding.
- Calendario: licencias, hitos de urbanización, contratación, preventas y financiación.
- Decisión y ejecución: comité go/no-go; plan de captura de valor; seguimiento de hitos; control de riesgos.

6) ÁREAS DE ESPECIALIDAD

- Promoción residencial (VPO/VPPL y libre): planificación, contratación, control de obra, comercialización y entrega.
- Gestión de suelo (core): búsqueda, viabilidad y puesta en valor; planeamiento, urbanización, aportación/apalancamiento y desarrollo.
- Gestión NPL/REO y carteras: workout, valoración, due diligence, negociación, desinversión.
- Gestión de stakeholders: banca, fondos, servicers, administraciones, contractors y brokers.

7) PROYECTO ACTUAL EN DESARROLLO (CFH)

7.1 Promoción 60 VPPL — Sector 5 “Los Tomates”, Algeciras (en preparación/puesta en marcha)

- Tipología: bloque residencial plurifamiliar, 60 viviendas VPPL de 72 m² construidos aprox. por unidad, tres dormitorios (3 de ellas, adaptadas, con dos dormitorios)
- Dotaciones: accesos peatonales y rodados; aparcamiento colectivo en planta semisótano con 60 plazas vinculadas (3 de ellas adaptadas) + instalación de cargador para vehículo eléctrico; 60 trasteros. Segunda planta de sótano independiente con 60 plazas de garaje en régimen libre.
- Zonas comunes: 5.000 m² ajardinados, pista de pádel, pista polideportiva, piscinas comunitarias con clorador salino, juegos infantiles, solárium y área social.
- Arquitectura: contemporánea, funcional y luminosa; selección de materiales exclusiva.
- Valor de la Promoción: ≈10,3 M€ (autofinanciación + financiación bancaria + capital privado).

7.2 Operación precedente (entregada) — Residencial Río de la Miel (64 VPO) — Algeciras (2021-2023)

- Alcance: finalización y comercialización de 64 viviendas VPO en 4 bloques (16 ud./bloque), cada vivienda con 1 plaza de aparcamiento + trastero y una segunda plaza de garaje adicional por adquirente.
- Zonas comunes: piscinas, pistas deportivas, zonas ajardinadas y área infantil.
- Entorno: área de expansión de Algeciras, junto al Parque Natural de los Alcornocales.
- Financiación: 2,7 M€ de capital privado (Everge Financing, S.L. y Everge Vehicle, S.L. aportan 2,4 M€; 0,3 M€ aportaciones particulares). Préstamos devueltos en su totalidad —principal e intereses— antes de la entrega total de las viviendas.

Valor de la promoción: ≈5,4 M€

- Reconocimiento (2022): posición 83 en Ranking Nacional por ventas del sector Agentes de la Propiedad Inmobiliaria; posición 46.533 en Ranking Nacional de Empresas por ventas; y 10.055 en Ranking Comunidad de Madrid.
- Impacto: reactivación de un desarrollo urbanístico detenido desde 2007; recuperación de viario y dinamización económica local.

7.3 Operaciones estudiadas en cartera para su desarrollo y ejecución

Metodología común CFH: *sourcing* de oportunidades → prefiltro urbanístico → due diligence 360º (técnica, jurídica, comercial) → modelización económico-financiera con sensibilidades → estructuración (compra/permuta/JV/opción) → decisión go/no-go y plan de captura de valor.

- Chiclana de la Frontera — Alto standing (régimen libre)
 1. Residencial Santo Cristo — 29 viviendas en bloque
 - 29 uds. (1-3 dormitorios), 2.016 m² uso residencial; 31 plazas garaje en semisótano; 30 trasteros; piscina/solárium/BBQ en cubierta. Viviendas 55-85 m²; calidades premium, eficiencia energética, domótica. Estrategia: compra-venta en promoción.

Valor de la promoción: ≈5,6 M€

2. Conjunto de 8 unifamiliares exclusivas
 - 8 villas de $\sim 150 \text{ m}^2$ en parcelas 500 m^2 ; 3 dormitorios; piscina y BBQ en parcela; aparcamiento con cargador VE; domótica/eficiencia energética. Estrategia: compra-venta en promoción.
Valor de la promoción: $\approx 5,6 \text{ M€}$
 3. Conjunto de 2 unifamiliares exclusivas
 - 2 villas de $\sim 150 \text{ m}^2$ en parcelas 520 m^2 ; 3 dormitorios (2 en suite); piscina y BBQ; aparcamiento doble con cargador VE; domótica/eficiencia energética. Estrategia: compra-venta en promoción.
Valor de la promoción: $\approx 2,0 \text{ M€}$
- El Puerto de Santa María — PP-1 “La Florida”
Parcela urbana pendiente de desarrollo: 1.720 m^2 | $5.400 \text{ m}^2\text{c}$ previstos. Objetivo: análisis de ordenación y producto residencial.
 - San Roque — Área 013-SR (C/ Diego Salinas)
Lote 1: $5.976,7 \text{ m}^2$ | $13.086 \text{ m}^2\text{c}$
Lote 2: $889,5 \text{ m}^2$ | $1.909,9 \text{ m}^2\text{c}$ · Lote 3: $2.101,3 \text{ m}^2$ | $7.144,6 \text{ m}^2\text{c}$.
En estudio comparado (VPPL/Libre) y fases.
 - San Roque — Área 012-SR “Huerta Varela”
Parcela A: $2.290,35 \text{ m}^2$ | $1.733 \text{ m}^2\text{c}$
Parcela B: 1.600 m^2 | $4.273,6 \text{ m}^2\text{c}$
Parcela C: 488 m^2 | $1.642,14 \text{ m}^2\text{c}$.
Verificación de alineaciones, aprovechamientos y tipologías.

7.4 Contactos actuales con administraciones públicas

- Delegación Territorial (Cádiz) – Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda: coordinación general de expedientes.
- AVRA – Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía: incorporación de suelos propuestos a expedientes y programas de vivienda.
- Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera: tramitación de autorización municipal y posterior licencia.
- Ayuntamiento de San Roque: coordinación sobre Áreas 012-SR y 013-SR (Huerta Varela / C. Diego Salinas).
- Ayuntamiento de El Puerto de Santa María: coordinación sobre PP-1 “La Florida”.
- Ayuntamiento de Algeciras: continuidad por actuaciones previas y marco de nuevas promociones, tanto de Vivienda protegida como libre.

8) PROTECCIÓN DE DATOS

Este dossier contiene información profesional relativa a don Carlos Javier Molina Navarro y a sociedades vinculadas. No incluye categorías especiales de datos personales.

- Finalidad: uso estrictamente informativo para análisis interno por parte de potenciales inversores, entidades financieras y colaboradores en relación con las actividades descritas.
- Base jurídica: interés legítimo en la evaluación de proyectos y la presentación profesional del interesado y sus sociedades (art. 6.1.f RGPD y normativa española aplicable).
- Acceso y cesiones: queda prohibida su reproducción, difusión o cesión a terceros para fines distintos sin autorización expresa del interesado. No se autoriza su utilización para prospección comercial no relacionada con los proyectos reseñados.
- Conservación: el contenido debe conservarse únicamente durante el tiempo necesario para la finalidad indicada y, en su caso, bloquearse o suprimirlo cuando deje de ser necesario.
- Derechos del interesado: las personas cuyos datos figuran en el documento pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad conforme al RGPD y la LOPDGDD, dirigiéndose al responsable de los datos indicado en la cabecera del dossier o al propio interesado.
- Confidencialidad y exactitud: la información es veraz según documentación facilitada; cualquier copia parcial o manipulación que altere su sentido queda expresamente prohibida.